132/2011

ORIGINALE

ORIGINALE

Sent. N° 132/2011
R.G. N° 347/2005
Cron. N° 584/2011
Rep. N° 119/2011
OGGETTO: QUOTE CONDOMINIALI

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI

SECONDA SEZIONE CIVILE

composta dai magistrati:

dott. Giangiacomo Pisotti Presidente

dott. Giovanni Dessy Consigliere

dott.ssa Maria A. Sechi Consigliere relatore

ha pronunciato la seguente

Depositata il 08 Aprile 2011

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 347 del ruolo generale per l'anno 2005, promossa da:

CONDOMINIO TORRE DELLE STELLE, in persona dell'amministratore in carica, elettivamente domiciliato in Cagliari, presso lo studio dell'avv. Giampiero Massacci, che lo rappresenta per procura speciale a margine dell'atto di citazione in appello e lo difende,

appellante-appellato incidentale

contro

PILIA UGO, residente in Quartu S.Elena ed elettivamente domiciliato in Cagliari, presso lo studio dell'avv. Ettore Atzori, che lo rappresenta per procura speciale a margine della comparsa di costituzione e risposta in primo grado e lo difende

appellato-appellante incidentale

All'udienza del 26.11.2010 la causa è stata assegnata a decisione sulle seguenti

CONCLUSIONI

Nell'interesse dell'appellante: piaccia alla Corte d'Appello, in totale riforma della sentenza impugnata, in via principale:

Corrisposte € 28,32 a mezzo marche semplici
Il Cancelliere

1. Rigettare l'appello incidentale.

2. Previo accertamento della assoluta inidoneità della sentenza della Corte d'Appello n. 248/97 ad acquistare efficacia di giudicato sostanziale sulla insussistenza in capo al Pilia della comproprietà delle strade, delle aree a parcheggio e degli spazi verdi nonché degli altri beni della comunione, e sul venire meno della stessa comunione o condominio, condannare il sig. Pilia Ugo al pagamento, in favore del Condominio Torre delle Stelle, della complessiva somma di € 13.959,18 (pari a L. 27.028.737 richieste nel giudizio di primo grado), oltre interessi maturati, per oneri condominiali arretrati dal 1989 al 1995.

3. In via subordinata, avendo in ogni caso il sig. Pilia Ugo usufruito di tutti i servizi resi dall'amministrazione del condominio a vantaggio della sua proprietà, condannare quest'ultimo al pagamento, in favore dell'appellante, della complessiva somma di € 13.959,18 (pari a € 27.028.737 richieste nel giudizio di primo grado), oltre interessi maturati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2041 c.c.

4. In ogni caso con vittoria di spese ed onorari di entrambi i gradi del giudizio.

Nell'interesse dell'appellato: l'Ecc.ma Corte d'Appello, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, voglia confermare la sentenza n. 722/05 del Tribunale di Cagliari, rigettando l'appello proposto; con vittoria di spese ed onorari del giudizio, da maggiorarsi del rimborso forfettario delle spese, IVA e CPA.

In via subordinata e nel merito l'Ecc.ma Corte d'Appello voglia: 1) accertare e dichiarare che il dott. Pilia, conformemente a quanto stabilito dalla Corte d'Appello di Cagliari con la sentenza n. 248 del 1997 ed i principi nella stessa enunciati, è tenuto a corrispondere al Condominio attore le sole quote relative al consumo dell'acqua ed alla manutenzione

della rete idrica; 2) accertare e dichiarare che, avendo versato il dott. Pilia per il consumo dell'acqua e la manutenzione della rete idrica la somma di E. 15.253.852 (superiore a quella dovuta per dette causali), di nessuna somma è debitore nei confronti del Condominio per le causali dedotte e per qualsivoglia titolo o ragione; 3) conseguentemente accertare e dichiarare l'illegittimità del distacco dell'utenza idrica del dott. Pilia attuato dal Condominio appellante; 4) condannare, in accoglimento dell'appello incidentale proposto, il Condominio appellante, in persona dell'amministratore in carica, a risarcire al dott. Ugo Pilia i danni dal medesimo risentiti in conseguenza dell'illegittimo comportamento del Condominio, da liquidarsi in separato giudizio; 5) dichiarare, comunque, inammissibile e/o improponibile anche la domanda di arricchimento senza causa formulata dall'appellante.

In ogni caso con vittoria di spese ed onorari del giudizio, da maggiorarsi del rimborso forfettario delle spese, IVA e CPA.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 25.11.1999 il Condominio Torre delle Stelle di Maracalagonis, in persona dell'amministratore in carica, convenne in giudizio davanti al Tribunale di Cagliari Pilia Ugo chiedendone la condanna al pagamento della somma di lire 27.028.737, oltre interessi, asseritamente dovuta a titolo di quote condominiali arretrate e non pagate a far data dal 1989, inerenti la gestione delle strade, delle aree adibite a parcheggio, delle zone verdi e degli impianti sportivi; tutte aree che, sebbene formalmente cedute al Comune di Maracalagonis a seguito della convenzione per il piano di lottizzazione in data 2.3.1970 e del contratto aggiuntivo del 10.1.1977, erano al possesso del Condominio che, nell'inerzia e disinteresse dell'amministrazione, con delibere assembleari aveva deciso di provvedere a proprie spese alla loro manutenzione

ordinaria ed alla gestione dei relativi servizi.

A fondamento della domanda il condominio attore dedusse che il Pilia, in quanto proprietario del lotto n. 361 ricompreso nel comprensorio Torre delle Stelle, era tenuto a partecipare alle predette spese di manutenzione e gestione dei beni, e che questi si era invece sempre rifiutato di provvedere al pagamento delle quote di sua competenza.

In subordine, il condominio chiese la condanna del convenuto al pagamento dell'importo di lire 27.028.737 ai sensi dell'art. 2041 c.c., avendo questi comunque sempre utilizzato i beni in questione ed usufruito dei servizi resi dalla gestione condominiale.

Il Pilia, costituitosi, eccepì il giudicato sulla domanda proposta in via principale dal Condominio, deducendo che sulle medesime questioni si era già pronunciata la Corte d'Appello di Cagliari con sentenza n. 248/97, divenuta definitiva, con la quale aveva ritenuto che, in conseguenza del trasferimento al Comune di Maracalagonis della proprietà delle strade, delle aree destinate a parcheggio, delle zone verdi e degli impianti sportivi, su detti beni era venuta meno la comunione e, pertanto, il Pilia era tenuto al pagamento delle sole spese per la manutenzione e gestione della rete idrica di distribuzione e per i consumi dell'acqua.

Il Pilia, rilevando di aver già provveduto al pagamento della somma di lire 13.652.852, dovuta per il consumo dell'acqua e quale quota per la manutenzione della rete idrica, chiese il rigetto della domanda, eccependo, in ogni caso, la prescrizione dei crediti vantati dal Condominio. Il convenuto chiese, altresì, il rigetto della domanda proposta dal Condominio attore ai sensi dell'art. 2041 c.c., allegando che il soggetto avvantaggiato dai servizi resi dall'amministrazione del condominio era il Comune di Maracalagonis, proprietario dei beni.

In via riconvenzionale, infine, il Pilia chiese venisse accertata e dichiarata

la insussistenza dei crediti vantati dall'attore e, nel corso del giudizio, chiese venisse accertata la illegittimità della interruzione della fornitura idrica operata dal Condominio, con condanna dello stesso a riattivare detta utenza ed al risarcimento dei danni, da liquidarsi in separato giudizio.

Istruita la causa con produzioni documentali ed interrogatorio formale delle parti, con sentenza del 26.2.2005 il Tribunale di Cagliari dichiarò l'inammissibilità, perché coperta dal giudicato, della domanda proposta in via principale dall'attore, rigettò la domanda proposta in via subordinata ed, accogliendo la domanda riconvenzionale proposta dal convenuto, dichiarò l'illegittimità dell'interruzione dell'approvvigionamento dell'acqua nell'immobile di proprietà del Pilja.

Avverso la predetta decisione, con atto d'appello notificato in data 17.6.2005, il Condominio Torre delle Stelle ha proposto appello.

Il Pilia, costituitosi, ha chiesto il rigetto dell'avverso gravame ed ha proposto appello incidentale, lamentando che il primo giudice non si era pronunciato sulla domanda di risarcimento dei danni da lui proposta in via riconvenzionale in primo grado.

La causa, ulteriormente istruita con consulenza tecnica, è stata quindi tenuta a decisione sulle conclusioni sopra trascritte.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo di impugnazione il Condominio appellante ha dedotto che il primo giudice aveva erroneamente attribuito alla sentenza della Corte d'Appello di Cagliari n. 248/97 efficacia di giudicato sostanziale, e quindi ritenuto ormai definitivamente accertata la insussistenza, in capo al Pilia, della comproprietà dei beni per la cui manutenzione e gestione era stata chiesta la sua condanna al pagamento della relativa quota; e ciò giacché detto accertamento, in quanto attinente al fatto costitutivo della pretesa fatta valere anche nel presente giudizio,

era idoneo ad acquisire autorità di giudicato anche per le richieste relative agli anni successivi.

L'appellante ha tuttavia rilevato che con la richiamata sentenza la Corte aveva dichiarato la cessazione della materia del contendere, e pertanto detta pronuncia non era idonea ad acquisire efficacia di giudicato sostanziale sulla pretesa fatta valere, ma solo sul venire meno dell'interesse alla prosecuzione del giudizio.

La censura è fondata.

La sentenza dichiarativa della cessazione della materia del contendere, creata dalla prassi giurisprudenziale nel rito contenzioso ordinario privo, a differenza del rito amministrativo e tributario, di una espressa previsione normativa, costituisce una fattispecie di estinzione del giudizio, contenuta in una sentenza con la quale si rileva la sopravvenuta carenza di interesse dell'attore, per un fatto nuovo ed incontroverso tra le parti, alla prosecuzione del giudizio ed alla sua naturale definizione, ossia ad una pronuncia sul merito della pretesa azionata.

Il giudice, quindi, non è più tenuto ad una decisione nel merito, ma deve solo dichiarare essere venuto meno per le parti l'interesse ad una pronuncia sostanziale; in quanto tale, la sentenza dichiarativa della cessazione della materia del contendere ha carattere meramente processuale, "attenendo alle vicende dell'interesse ad agire e, quindi, ai presupposti processuali che condizionano la possibilità, o meno, della delibazione di merito della fondatezza dell'azione" (Cass. S.U. 1048/00).

Pertanto, considerato il principio secondo cui il giudicato, per coprire il dedotto e il deducibile, presuppone la formazione di un giudicato sostanziale, la dichiarazione di cessazione della materia del contendere non è idonea a formare un giudicato nei termini anzidetti, ma solo limitatamente all'essere venuto meno l'interesse delle parti alla

prosecuzione del giudizio (vd. anche Cass. 10478/04).

Nel caso di specie la Corte d'Appello di Cagliari, con sentenza n. 248/97, preso atto che nel corso del giudizio, proposta dal Condominio Torre delle Stelle nei confronti del Pilia per il pagamento di quote condominiali arretrate fino all'anno 1983, il convenuto aveva comunque provveduto al pagamento degli importi a lui richiesti, aveva dichiarato la cessazione della materia del contendere. Con la decisione in esame, dunque, la Corte non aveva compiuto una valutazione nel merito della pretesa azionata dal Condominio, né si ritiene che una delibazione in tal senso, idonea a far acquisire alla decisione efficacia di giudicato sostanziale, possa essere quella compiuta ai soli fini della regolamentazione delle spese processuali, secondo il principio della "soccombenza virtuale".

Di conseguenza, nel caso in esame non opera il principio secondo cui il giudicato copre non solo le ragioni giuridiche fatte valere in giudizio, ma anche tutte quelle altre, proponibili sia in via di azione che di eccezione, le quali, sebbene non dedotte specificamente, costituiscono precedenti logici essenziali e necessari della pronuncia, cosicché non si determina alcun giudicato sostanziale preclusivo della proposizione, nel presente giudizio, delle medesime pretese.

Ciò posto, deve rilevarsi che, come risulta dalla documentazione prodotta dall'attore, il Pilia con atto pubblico del 23.1.1967 aveva acquistato dalla società Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A. un'area fabbricabile in località denominata "nuova zona residenziale Torre delle Stelle", obbligandosi altresì ad osservare il Regolamento di Comunione, espressamente richiamato ed allegato al contratto di compravendita.

Nel Regolamento di Comunione, all'art. 4, era previsto che ciascun partecipante alla comunione si obbligava a concorrere, secondo la propria quota espressa in millesimi, alle spese relative alla manutenzione della rete

stradale, dei tratti di terreno destinati a zone verdi, dei piazzali e comunque di ogni opera o proprietà di uso comune tra i proprietari dei lotti, ivi compresi i costruendi impianti idrici.

E pertanto il Pilia, in virtù dell'espresso richiamo, contenuto nell'atto pubblico con il quale aveva acquistato un lotto di terreno nel comprensorio Torre delle Stelle, al Regolamento di Comunione, era obbligato a concorrere secondo la propria quota millesimale alle spese di manutenzione della rete stradale, delle aree verdi e "di ogni opera o proprietà di uso comune tra i proprietari dei lotti".

Tale obbligo si ritiene non sia venuto meno per effetto della convenzione di lottizzazione del 2.3.1970 tra la Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A. ed il Comune di Maracalagonis, né con il contratto aggiuntivo concluso il 10.1.1977 tra le stesse parti.

Con la convenzione di lottizzazione del 2.3.1970, infatti, la Immobiliare Torre delle Stelle aveva solo assunto "in gestione provvisoria per conto dei proprietari dei singoli lotti, fino a che non sarà costituito un regolare condominio, la manutenzione generale dei servizi della lottizzazione".

Con il contratto del 10.1.1977, poi, la predetta società aveva ceduto al Comune di Maracalagonis le aree destinate a viabilità, parcheggio, verde pubblico ed impianti sportivi; tuttavia, come risulta dalla documentazione prodotta, la Immobiliare Torre delle Stelle a quella data non aveva più la titolarità completa dei beni ceduti, ormai acquisiti da coloro, e per quel che qui interessa anche dal Pilia, che avevano acquistato nel comprensorio un lotto edificabile e, con esso, la proprietà, pro quota millesimale, di quelle aree. Né risulta che la società immobiliare avesse ricevuto dai comproprietari dei lotti i necessari poteri di rappresentanza per poter validamente ed efficacemente cedere la proprietà delle aree in questione.

Tra l'altro, come emerso dalla consulenza tecnica d'ufficio disposta nel

presente grado del giudizio, il condominio Torre delle Stelle comprende anche strade ed una vasta area di lotti edificabili ricadenti in territorio del Comune di Simaì, e quindi non oggetto del contratto del 10.1.1977 stipulato con il Comune di Maracalagonis; così come non avevano formato oggetto del predetto contratto vaste aree, ancorché destinate a strade e comprese in territorio di Maracalagonis.

Deve, pertanto, ritenersi accertato che alla data della convenzione del 2.3.1970 e del contratto del 10.1.1977 la Immobiliare Torre delle Stelle non era proprietaria delle aree con il predetto contratto cedute; aree che, dunque, fanno tuttora parte della comunione, con obbligo dei condomini di provvedere, pro quota, al pagamento delle spese per la loro manutenzione e gestione.

Ciò posto, mediante la documentazione prodotta, ed in particolare le note di addebito relative agli anni dal 1989 al 1995, il Condominio ha fornito la prova della sussistenza ed entità del credito vantato, per i titoli dedotti, nei confronti del Pilia; in particolare, dalle note di addebito risulta che era stata effettuata volta per volta la detrazione delle somme versate dal Pilia negli anni in questione; lo stesso Pilia, in ogni caso, non ha contestato l'entità delle somme a lui richieste, limitandosi a sostenere di essere obbligato al solo versamento delle quote relative alla rete idrica e consumo dell'acqua, e di aver a tale titolo corrisposto negli anni la complessiva somma di lire 13.253.852.

Da ultimo, è infondata l'eccezione di prescrizione sollevata dal Pilia, interrotta anno per anno dall'invio, mai contestato, allo stesso delle note di adebbito ove erano analiticamente riportati e richiesti gli importi dovuti, aggiornati anche con gli importi relativi alla precedente nota, mai corrisposti.

In riforma della sentenza impugnata, pertanto, Pilia Ugo deve essere

condannato al pagamento, in favore del Condominio Torre delle Stelle, a titolo di oneri condominiali relativi agli anni dal 1989 al 1995, della complessiva somma di € 13.959,18 (pari a lire 27.028.727), oltre ulteriori interessi di mora al tasso legale dalla domanda al saldo.

L'accoglimento del primo motivo di gravame assorbe l'esame degli ulteriori motivi di impugnazione proposti dall'appellante.

Deve, infine, rigettarsi l'appello incidentale proposto dal Pilia, con il quale questi ha lamentato che il primo giudice non si era pronunciato sulla domanda, da lui proposta in via riconvenzinale, di condanna del Condomino al risarcimento dei danni asseritamente subiti a seguito della illegittima interruzione dell'utenza idrica.

Invero, secondo la nuova formulazione degli artt. 166 e 167 c.p.c., vigente alla data della instaurazione del presente giudizio, il convenuto deve costituirsi in giudizio almeno venti giorni prima dell'udienza di comparizione fissata nell'atto di citazione e, a pena di decadenza, deve proporre con la comparsa di risposta le eventuali domande riconvenzionali.

Il Pilia, invece, si era costituito alla prima udienza e, per di più, aveva formulato per la priva volta la domanda riconvenzionale di risarcimento dei danni all'udienza fissata ex art. 183 c.p.c.; tale domanda, dunque, è da ritenersi del tutto tardiva e, in quanto tale, inammissibile.

Avuto riguardo all'esito del giudizio, le spese del doppio grado vanno poste a carico del Pilia in quanto soccombente.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunziando, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa:

1. Condanna Pilia Ugo, al pagamento, in favore del Condominio Torre delle Stelle, in persona dell'amministratore in carica, della complessiva

somma di € 3.959,18 (pari a lire 27.028.727), oltre ulteriori interessi di mora al tasso legale dalla domanda al saldo;

2. Condanna il Pilia alla rifusione, in favore del Condominio appellante, delle spese del giudizio, che liquida per il primo grado in complessivi € 4.493,60, di cui € 1.850,00 per diritti di procuratore e € 2.400,00 per onorari di avvocato, e per il presente grado in complessivi € 6.534,28, di cui € 1.500,00 per diritti di procuratore e € 3.750,00 per onorari di avvocato, comprese spese di c.t.u., oltre le spese generali e gli accessori dovuti per legge.

Così deciso in Cagliari nella camera di consiglio della Corte d'Appello in data 17.3.2011

Il Consigliere estensore

Il Presidente

Depositata minuta in cancelleria il 07.04.2011 Resa al Presid. il 07.04.2011

CELLIERE

Pubblicata ai sensi dell'Art. 133 C.P.C. 08 APR. 2011

IL CANCELLIERE